

**TINJAUAN YURIDIS AKAD MUROBAHAH MENURUT
PERUNDANG UNDANGAN INDONESIA NO 21 TAHUN 2008
TENTANG PERBANKAN SYARIAH
(Study Kasus Bank Jateng Syariah Universitas Muhammadiyah
Surakarta)**



**Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Menyelesaikan Program Studi Strata I
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

M. AUFAR AL MAJIED

C100120118

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS AKAD MUROBAHAH MENURUT PERUNDANG
UNDANGAN INDONESIA NO 21 TAHUN 2008 TENTANG
PERBANKAN SYARIAH**

PUBLIKASI ILMIAH

Oleh:

M. AUFAR AL MAJIED

C100120118

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh :

Dosen

Pembimbing



(Wardah Yuspina S.H, M.Kn., M.Hum)

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS AKAD MUROBAHAH MENURUT PERUNDANG
UNDANGAN INDONESIA NO 21 TAHUN 2008 TENTANG
PERBANKAN SYARIAH**

Oleh:

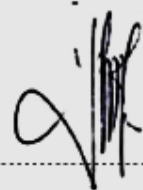
M. AUFAR AL MAJIED

C100120118

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari: Senin, 15 Februari 2021
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat
Dewan Penguji:**


1. Wardah Yusfin SH. M,Kn. M,Hum

(Ketua Dewan Penguji)

()

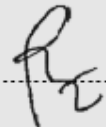
2. Dr. Kelik Wardiono S.H., M.H.

(Anggota I Dewan Penguji)

()

3. Dr. Rizka, S.Ag., M.H.

(Anggota II Dewan Penguji)

()

Dekan,



Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimvati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803


PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam naskah publikasi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 8 Februari 2021

Penulis



M. AUFAR AL MAJIED

C100120118

TINJAUAN YURIDIS AKAD MUROBAHAH MENURUT PERUNDANG UNDANGAN INDONESIA NO 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH

Abstrak

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: a) Untuk mengetahui pelaksanaan akad murobahah sebelum adanya Undang-Undang no 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah Untuk mengetahui peran dan kinerja bank syaria'ah dalam pelaksanaan akad murabahah sesuai dengan UU perbankan syariah; b) Untuk mengetahui proses akad murobahah sebelum dan sesudah Undang-Undang tersebut disahkan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang real dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Hasil penelitian yang diperoleh yaitu Perbedaan yang ditemukan oleh penulis mengenai proses pelaksanaan akad murabahah baik sebelum dan sesudah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yaitu dapat dilihat dari beberapa aspek: Pertama, proses pelaksanaan pembiayaan dengan akad murabahah pada Bank Jateng Syariah sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah hanya menggunakan 3 tahapan yaitu akad, pencairan dan pembelian barang. Sedangkan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pelaksanaannya terdiri dari 8 tahapan yaitu: Pengajuan pembiayaan, verifikasi dokumen calon nasabah, persetujuan pengajuan pembiayaan, pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan, pembayaran biaya sebelum pencairan, setting fasilitas pembiayaan murabahah, pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan. Kedua, landasan hukum sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan akad murabahah melalui fatwa yang berbeda. Sedangkan setelah undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah landasan utama yang jadi acuan akad murabahah. Ketiga, sistem yang dibangun akad murabahah pada Bank Jateng Syariah sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah sangat umum dimana tidak menjelaskan secara spesifik. Sedangkan setelah berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah maka dijelaskan secara spesifik baik dari identitas pribadi, kelengkapan administrasi, jaminan, pembayaran, pembiayaan, pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan.

Kata kunci : murabahah, dasar hukum, implementasi

Abstract

The objectives of the writer in this study are as follows: a) To determine the implementation of the murobahah contract before the existence of Law No. 21 of 2008 concerning Islamic banking To determine the role and performance of

syari'ah banks in implementing the murabahah contract in accordance with the Islamic banking law ; b) To know the process of the murobahah contract before and after the Law is passed. The approach method used in this research is the sociological juridical approach, the sociological juridical approach is to identify and conceptualize law as a real and functional social institution in a real life system. The results of the research obtained are the differences found by the authors regarding the process of implementing the murabahah contract both before and after the enactment of Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking, which can be identified from several aspects: First, the process of implementing the murabahah financing agreement at Bank Jateng Syariah before The enactment of Act Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking only uses 3 stages, namely contract, disbursement and purchase of goods. Meanwhile, after the enactment of Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking, its implementation consists of 8 stages, namely: submitting financing, verification of prospective customer documents, approval of financing applications, binding financing and binding guarantees, payment of fees before disbursement, setting up murabahah financing facilities, paying installments and payment of financing. Second, the legal basis prior to the enactment of Law Number 21 of 2008 concerning Sharia Banking explains the murabahah contract through a different fatwa. Meanwhile, after Act Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking, the main basis becomes the reference for the murabahah contract. Third, the system built by the murabahah contract at Bank Jateng Syariah before the enactment of Act Number 21 of 2008 concerning Sharia Banking is very general which does not explain specifically. Meanwhile, after the enactment of Law Number 21 of 2008 concerning Islamic Banking, it is specifically explained both from personal identity, administrative completeness, guarantees, payments, financing, installment payments and financing repayments.

Keywords: murabaha, legal basis, implementation

1. PENDAHULUAN

Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengamanatkan bahwa, tujuan pembangunan nasional adalah terciptanya masyarakat adil dan makmur, berdasarkan demokrasi ekonomi, dengan mengembangkan sistem ekonomi yang bertumpu pada mekanisme pasar yang berkeadilan. Guna mewujudkan tujuan tersebut, pelaksanaan pembangunan ekonomi nasional diarahkan pada perekonomian yang berpihak pada ekonomi kerakyatan, merata, mandiri, handal, berkeadilan, dan mampu bersaing di kancah perekonomian internasional.

Prinsip Perbankan Syariah merupakan bagian dari ajaran Islam yang berkaitan dengan ekonomi. Salah satu prinsip dalam ekonomi Islam adalah

larangan riba dalam berbagai bentuknya, dan menggunakan sistem antara lain prinsip bagi hasil. Dengan prinsip bagi hasil, Bank Syariah dapat menciptakan iklim investasi yang sehat dan adil karena semua pihak dapat saling berbagi baik keuntungan maupun potensi risiko yang timbul sehingga akan menciptakan posisi yang berimbang antara bank dan nasabahnya. Dalam jangka panjang, hal ini akan mendorong pemerataan ekonomi nasional karena hasil keuntungan tidak hanya dinikmati oleh pemilik modal saja, tetapi juga oleh pengelola modal.

Perbankan Syariah sebagai salah satu sistem perbankan nasional memerlukan berbagai sarana pendukung agar dapat memberikan kontribusi yang maksimum bagi pengembangan ekonomi nasional. Salah satu sarana pendukung vital adalah adanya pengaturan yang memadai dan sesuai dengan karakteristiknya. Pengaturan tersebut di antaranya dituangkan dalam Undang-Undang Perbankan Syariah. Pembentukan Undang-Undang Perbankan Syariah menjadi kebutuhan dan keniscayaan bagi berkembangnya lembaga tersebut. sisi lain pertumbuhan dan volume usaha Bank Syariah berkembang cukup pesat.

Guna menjamin kepastian hukum bagi stakeholders dan sekaligus memberikan keyakinan kepada masyarakat dalam menggunakan produk dan jasa Bank Syariah, maka diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang di dalamnya diatur jenis usaha, ketentuan pelaksanaan syariah, kelayakan usaha, penyaluran dana, dan larangan bagi Bank Syariah maupun UUS yang merupakan bagian dari Bank Umum Konvensional. Sementara itu, untuk memberikan keyakinan pada masyarakat yang masih meragukan kesyariahan operasional Perbankan Syariah selama ini, diatur pula kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur riba, maisir, gharar, haram, dan zalim.

Bank yang merupakan financial intermediary, dengan demikian bank memiliki fungsi utama menghimpun dana dari masyarakat (funding) dan menyalurkan dana kepada masyarakat (lending). Namun dalam perkembangannya, bank memberikan pula jasa-jasa lain kepada masyarakat.

Dengan demikian halnya dengan bank syariah.¹ Produk di bidang jasa terdiri atas: pengambilalihan utang berdasarkan akad hawalah, usaha kartu kredit debit dan/atau kartu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Menerima pembayaran dari tagihan atas surat berharga dan melakukan perhitungan dengan pihak ketiga atau antar pihak ketiga berdasarkan prinsip syariah, melakukan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu akad yang berdasarkan prinsip syariah, menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga berdasarkan prinsip syariah, memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah berdasarkan prinsip syariah, melakukan fungsi sebagai wali amanat berdasarkan akad wakalah dan memberikan fasilitas *letter of credit* atau bank garansi berdasarkan prinsip syariah.

Salah satu produk akad pembiayaan yang dikenal dalam perbankan syariah adalah Akad pembiayaan Murabahah, Menurut Penjelasan Pasal 19 ayat (1) Huruf d mengatakan bahwa: yang dimaksud dengan “akad murabahah” adalah “Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati”. Mengingat bahwa dalam perbankan syariah menganut prinsip syariah, maka semua bentuktransaksi dalam pelaksanaan perbankan syariah harus sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang dan hukum islam, Maka dari itu perlu kiranya diketahui apakah pemenuhan rukun dan akad dalam pembiayaan murabahah telah sesuai dengan prinsip syariah atau belum, karena seperti yang kita ketahui bahwa unsur riba tidak diperbolehkan. Kemudian perlu juga diketahui mengenai pengaturan hak dan kewajiban para pihaknya dan permasalahan-permasalahan apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan akad pembiayaan murabahah ini serta bagaimana cara penyelesaiannya.

Bai’ al-murabahah dilihat dari kata ribhu (keuntungan), merupakan transaksi jual-beli dimana BMT menyebutkan jumlah keuntungan tertentu. Dalam bai’ al-murabahah BMT bertindak sebagai penjual, dan di pihak customer sebagai

1 Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi(Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 42.

pembeli, sehingga harga beli dari supplier atau produsen atau pemasok ditambah dengan keuntungan BMT sebelum dijual kepada customer.² Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan yang ditambah keuntungan atau margin yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (PSAK 102 paragraf 5). Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi murabahah tidak harus berbentuk pembayaran tangguh (kredit), melainkan dapat pula berbentuk tunai setelah menerima barang, ditanggguhkan dengan mencicil setelah menerima barang, ataupun ditanggguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari (PSAK 102 paragraf 8).³

Syarat-syarat akad murabahah Syarat-syarat akad murabahah yang harus dipenuhi antara lain: a) Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah; b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan; c) Kontrak harus bebas riba; d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila menjadi cacat atas barang sesudah pembelian; e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.⁴

Transaksi jual beli yang mengandung unsur barang (cara dan syarat penyerahan barang) dan pembayaran (cara dan syarat pembayaran). Untuk memberikan gambaran alur transaksi murabahah secara umum dapat dilihat pada berikut: a) Antara pembeli dan penjual terjadi negosiasi tentang barang yang akan dibeli, syarat pembayaran dan syarat penyerahan barangnya. Penjual memberitahu harga perolehan barang, maka timbul kesepakatan yang tercantum dalam akad murabahah; b) Barang yang akan diperjualbelikan menjadi milik penjual dan sudah dalam penguasaan penjual (agar tidak terjadi gharar). Setelah akad disepakati dilakukan penyerahan barang dari penjual kepada pembeli; c) Cara pembayaran dilakukan sesuai kesepakatan, baik secara tunai atau secara tangguh yaitu dengan cara cicilan atau angsuran. Table diatas dapat dilihat bahwa transaksi

² Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persolaan Perbankan Dan Ekonomi Global Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara, 2010, h. 760

³ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasisi Psak Syariah*, Jakarta: Akademia Permata, 2012, h. 141

⁴ Ibid., h. 170

murabahah banyak dijumpai dalam kehidupan sehari-hari, seperti yang dilakukan oleh pedagang sembako, toko-toko kelontong, supermarket dan sebagainya.⁵

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam bentuk karya ilmiah (skripsi) dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS AKAD MUROBAHAH MENURUT PERUNDANG UNDANGAN INDONESIA NO 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH “**

Rumusan masalah yang diteliti adalah sebagai berikut: a) Bagaimana pelaksanaa akad murobahah sebelum dan sesudah Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah disahkan?; b) Bagaimana mekanisme pembiayaan akad murobahah sebelum adanya Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah?

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang real dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis empiris adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke obyeknya. Sumber data yang digunakan dalam penelitian adalah data sekunder dan data primer. data sekunder adalah data yang diperoleh penelitian dari penelitian kepustakaan dan dokumen yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan orang lain, yang sudah tersedia dalam bentuk buku–buku atau dokumen yang biasanya disediakan diperpustakaan, atau milik pribadi. Sedangkan yang dimaksud dengan data primer ialah data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Proses wawancara yang dilakukan penulis dengan perwakilan Bank Jateng Syariah Universitas Muhammadiyah Surakarta mengenai proses akad murabahah sebelum ataupun sesudah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah bahwa bentuk utama produk bank syariah

⁵ Wiroso, Produk Perbankan Syariah Dilengkapi UU Perbankan Syariah dan Kodifikasi Produk Bank Indonesia, Jakarta: LPFE Usakti, 2009, h. 170-171

terutama menggunakan pola bagi hasil, sesuai dengan karakteristiknya. Selain pola bagi hasil, bank syariah juga mempunyai produk-produk pendanaan dan pembiayaan dengan pola nonbagi hasil. Dalam produk pendanaan, bank syariah dapat juga menggunakan prinsip *wadi'ah*, *qardh*, maupun *ijarah*. Dalam produk pembiayaan, bank syariah dapat juga menggunakan pola jual beli (dengan prinsip *murabahah*, *salam*, dan *istishna*) dan pola sewa (dengan prinsip *ijarah* dan *ijarah wa iqtina*). Selain itu, bank syariah juga menyediakan berbagai produk jasa perbankan berupa jasa keuangan, jasa nonkeuangan, dan jasa keagenan.⁶

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Produk-produk jasa keuangan yang ditawarkan antara lain *wakalah*, *kafalah*, *hiwalah*, *rahn*, *qardh*, *sharf*, dan *ujr*. Produk-produk jasa nonkeuangan yang ditawarkan antara lain *wadi'ah yad amanah* (*safedeposit box*/kotak penitipan barang). Sementara itu, produk jasa keagenan yang ditawarkan antara lain *mudharabah muqayyadah* (investasi terikat). Pembahasan mengenai produk-produk bank syariah tidak terlepas dari jenis akad yang digunakan. Jenis akad yang digunakan oleh suatu produk biasanya melekat pada nama produk tersebut. Sebagai contoh, tabungan *wadi'ah* berarti produk tabungan yang menggunakan akad *wadi'ah*. Hal ini berarti segala ketentuan mengenai akad *wadi'ah* berlaku untuk produk tabungan ini.⁷

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Bank Jateng Syariah mengenai proses akad *murabahah* sebelum dan sesudah berlakunya Undang-undang Perbankan Syariah yaitu bahwa terdapat ketentuan mengenai prinsip daripada syarat-syarat *murabahah* apabila beberapa ketentuan tidak terpenuhi maka diberikan beberapa solusi yaitu; a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya; b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuannya atas barang yang di jual; c) Membatalkan kontrak; d) Rukun *Murabahah*. Fatwa MUI NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam *Murabahah* menjelaskan

6 Perwakilan Bank Jateng Syariah Muhammadiyah Surakarta, Divisi Pembiayaan, *Hasil Wawancara*, 10 Januari 2021, Pukul 14.00 Wib.

7 Perwakilan Bank Jateng Syariah Muhammadiyah Surakarta, Divisi Pembiayaan, *Hasil Wawancara*, 10 Januari 2021, Pukul 14.00 Wib.

pada Ketentuan Umum Uang Muka yaitu; a) Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.; b) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan; c) Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut; d) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah; e) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Konsep daripada murabahah sebelum adanya peraturan perbankan Syariah mengikut beberapa ketentuan hukum seperti; Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Sedangkan setelah adanya aturan khusus mengenai perbankan Syariah maka semua bank Islam mengikuti ketentuan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dijelaskan bahwa sistem pembayaran dengan jangka waktu atau cicilan tentu saja akan menimbulkan resiko karena sistem pembayaran dengan angsuran tidak selamanya berjalan sebagaimana yang telah diperjanjikan. Meskipun bank dalam memberikan pembiayaan tidak pernah menginginkan bahwa dana yang telah di keluarkannya akan menjadi bermasalah dan untuk keperluan itu bank sudah melakukan langkah-langkah preventif untuk mencegah agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah namun seringkali karena banyak faktor perjanjian tersebut tidak dapat di laksanakan sebagaimana seharusnya atau kredit menjadi bermasalah (Non Performing Loan/NPL).⁸

Pelaksanaan akad murabahah sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang perbankan Syariah bersifat umum dan dimana pihak perbankan tidak terikat dengan peraturan yang dikeluarkan oleh MUI Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pelaksanaan mengenai Akad Murabahah pada Bank Jateng Syariah sebagai berikut: a) Nasabah maupun calon nasabah

8 Perwakilan Bank Jateng Syariah Muhammadiyah Surakarta, Divisi Pembiayaan, *Hasil Wawancara*, 10 Januari 2021, Pukul 14.00 Wib.

dating ke bank untuk mengajukan pembiayaan Murabahah, ada juga sebagian dari karyawan bank yang menawarkan dan mendatangi ke para calon nasabah (jemput bola); b) Calon nasabah mengisi permohonan pembiayaan; d) Calon nasabah mengumpulkan: 1). Foto copy KTP / identitas suami/ pengurus pemohon; 4). Foto copy KK; 3). Surat rekomendasi dari pimpinan (bagi pegawai/karyawan); 5). Foto copy rekening listrik/telp/air; 6). Membuka rekening tabungan (nasabah baru); 7). Foto copy jaminan (sertifikat+PBB: BPKB + no rangka dan mesin); 8). Foto copy akte pendirian dan perubahan ad/art (bagi institusi) 9). Foto copy perijinan (TDP, SIUP, NPWP); 10). Laporan keuangan 2 tahun terakhir dan 3 bulan terakhir; e) Kemudian di proses dan di survey oleh pegawai BPRS, hasil dari survey dilaporkan ke manager untuk mendapatkan persetujuan, apabila manager menyetujui kemudian hari berikutnya pihak BPRS menghubungi calon nasabah untuk datang ke kantor; f) Akad Murabahah pun dilakukan, calon nasabah menandatangani perjanjian akad Murabahah; g) Selanjutnya nasabah diberi sejumlah uang senilai harga asset yang diajukan nasabah.

Perbedaan yang ditemukan oleh penulis mengenai proses pelaksanaan akad murabahah baik sebelum dan sesudah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yaitu dapat dilihat dari beberapa aspek: Pertama, proses pelaksanaan pembiayaan dengan akad murabahah pada Bank Jateng Syariah sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah hanya menggunakan 3 tahapan yaitu akad, pencairan dan pembelian barang. Sedangkan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pelaksanaannya terdiri dari 8 tahapan yaitu: Pengajuan pembiayaan, verifikasi dokumen calon nasabah, persetujuan pengajuan pembiayaan, pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan, pembayaran biaya sebelum pencairan, setting fasilitas pembiayaan murabahah, pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan. Kedua, landasan hukum sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan akad murabahah melalui fatwa yang berbeda. Sedangkan setelah undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah landasan utama yang jadi acuan akad murabahah. Ketiga, sistem yang dibangun

akad murabahah pada Bank Jateng Syariah sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah sangat umum dimana tidak menjelaskan secara spesifik. Sedangkan setelah berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah maka dijelaskan secara spesifik baik dari identitas pribadi, kelengkapan administrasi, jaminan, pembayaran, pembiayaan, pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan.

Syarat-syarat akad murabahah baik sebelum ataupun sesudah adanya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah memenuhi syarat akad murabahah yang harus dipenuhi antara lain: a) Penjual memberitahu biaya barang kepada nasabah; b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan; c) Kontrak harus bebas riba; d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila menjadi cacat atas barang sesudah pembelian; e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.⁹

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis pada Bank Jateng Syariah mengenai proses akad murabahah sebelum dan sesudah berlakunya Undang-undang Perbankan Syariah yaitu bahwa terdapat ketentuan mengenai prinsip daripada syarat-syarat murabahah apabila beberapa ketentuan tidak terpenuhi maka diberikan beberapa solusi yaitu; a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya; b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuannya atas barang yang di jual; c) Membatalkan kontrak; d) Rukun Murabahah. Fatwa MUI NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah menjelaskan pada Ketentuan Umum Uang Muka yaitu; a) Dalam akad pembiayaan murabahah, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.; b) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan; c) Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut; d) Jika jumlah

⁹ Ibid., h. 170

uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah; e) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah. Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah dijelaskan bahwa sistem pembayaran dengan jangka waktu atau cicilan tentu saja akan menimbulkan resiko karena sistem pembayaran dengan angsuran tidak selamanya berjalan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

Perbedaan yang ditemukan oleh penulis mengenai proses pelaksanaan akad murabahah baik sebelum dan sesudah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yaitu dapat dilihat dari beberapa aspek: Pertama, proses pelaksanaan pembiayaan dengan akad murabahah pada Bank Jateng Syariah sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah hanya menggunakan 3 tahapan yaitu akad, pencairan dan pembelian barang. Sedangkan setelah berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pelaksanaannya terdiri dari 8 tahapan yaitu: Pengajuan pembiayaan, verifikasi dokumen calon nasabah, persetujuan pengajuan pembiayaan, pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan, pembayaran biaya sebelum pencairan, setting fasilitas pembiayaan murabahah, pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan. Kedua, landasan hukum sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah menjelaskan akad murabahah melalui fatwa yang berbeda. Sedangkan setelah undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah landasan utama yang jadi acuan akad murabahah. Ketiga, sistem yang dibangun akad murabahah pada Bank Jateng Syariah sebelum berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah sangat umum dimana tidak menjelaskan secara spesifik. Sedangkan setelah berlakunya undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah maka dijelaskan secara spesifik baik dari identitas pribadi, kelengkapan administrasi, jaminan, pembayaran, pembiayaan, pembayaran angsuran dan pelunasan pembiayaan.

4.2 Saran

Diharapkan kedepannya pemerintah dan instansi legislatif membuat regulasi secara khusus mengenai sistem perbankan syariah sehingga perbankan syariah mendapatkan kepastian hukum dan tidak terjadi tumpang tindih dalam regulasi.

Diharapkan kedepannya pihak perbankan syariah terus melakukan perbaikan dalam sistem maupun konsep mengenai murabahah berdasarkan regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah sehingga tidak terdapat kerugian daripada nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

Nurhasanah, Neneng dan Adam, Panji, 2017, *Hukum Perbankan Syariah Konsep dan Regulasi*, Jakarta: Sinar Grafika

Rivai, Veithzal dan Arifin, Arviyan, 2010, *Islamic Banking Sistem Bank Islam Bukan Hanya Solusi Menghadapi Krisis Namun Solusi Dalam Menghadapi Berbagai Persolaan Perbankan Dan Ekonomi Global Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi Aksara

Salman, Kautsar Riza, 2012, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasisi Psak Syariah*, Jakarta: Akademia Permata

Wiroso, 2009, *Produk Perbankan Syariah Dilengkapi UU Perbankan Syariah dan Kodifikasi Produk Bank Indonesia*, Jakarta: LPFE Usakti

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah

Al-Qur'an

Hadist

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/Dsn-Mui/Iv/2000 tentang Murabahah